

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT 2023-2028

LA FEUILLE DE ROUTE PARTAGÉE CC DES BASTIDES EN HAUT AGENAIS PÉRIGORD

Accompagner une politique habitat émergente autour de la récente prise de compétence habitat et de l'animation des outils d'intervention sur le parc ancien

- Les besoins en logement du territoire
- Les parcs anciens au cœur de la stratégie habitat
- Les contributions souhaitables des opérateurs publics
- Le défi habitat face au vieillissement
- Les ménages à ne pas oublier

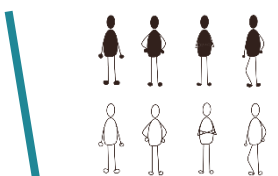
1 - LES BESOINS EN LOGEMENT DU TERRITOIRE

Des besoins de croissance du parc de logements qui se situent autour de **55 résidences principales par an**

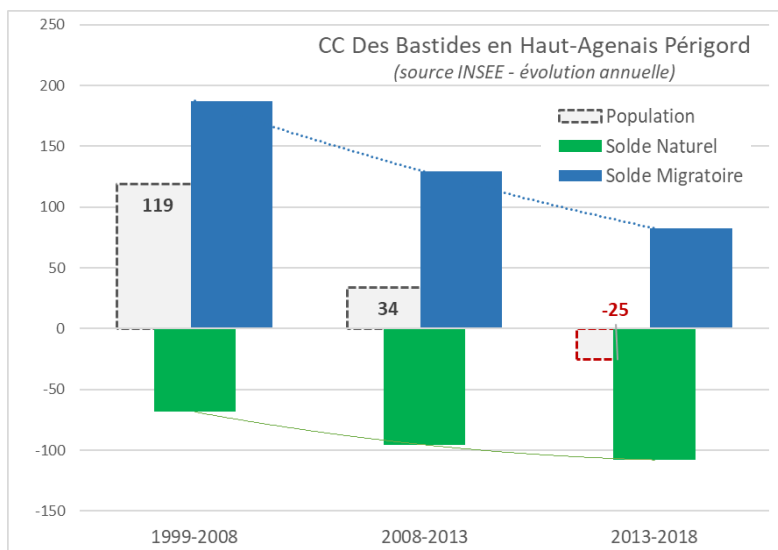
Une évolution des besoins marquée par le vieillissement

16 979 habitants en 2019

Évolution 2013 et 2019



Moins 33 habitants par an



Les derniers chiffres de l'INSEE (2018 ou 2019) le confirment, le territoire de la CC BHAP a entamé une période de décroissance démographique. Aujourd'hui, même si l'accueil de nouveaux habitants perdure, il ne peut plus combler le vieillissement de la population, qui lui s'accélère. L'attractivité externe de la CC a atteint sa limite et le territoire perd des habitants.

L'impact sur les besoins en logements supplémentaires (résidences principales) est particulièrement sensible. En vingt ans, les besoins ont été divisés par 2 et cela malgré les besoins en logement associés aux évolutions sociétales (décohabitation, séparation, vieillissement).

- Un besoin de 94 résidences principales par an entre 1999 et 2008
- Un besoin de 49 résidences principales par an entre 2008 et 2013
- Un besoin de 45 résidences principales par an entre 2013 et 2018

7 813 résidences principales (ménages)

Évolution des besoins en résidences principales entre 1999 et 2018



÷ par 2

Cette approche des besoins quantitatifs construite sur le regard rétrospectif interpelle la CC sur la structuration de sa politique habitat. La question du vieillissement et l'affaiblissement des besoins en logement sont à considérer plus fermement au sein d'une dynamique d'accueil en déclin.

La trajectoire démographique de la CC BHAP est aussi marquée par les difficultés financières des ménages du territoire et de ceux qui s'y installent.

17% de taux de pauvreté en Lot-et-Garonne

17,8% sur la CC BHAP en 2018

La fragilité financière des Lot-et-garonnais est une autre des données structurantes des politiques de l'habitat. La CC BHAP n'est pas en reste, elle affiche un taux de pauvreté de ses ménages légèrement supérieur à la moyenne départementale.

Les moteurs d'attractivité de la CC sont alimentés à hauteur de 40% par des personnes éloignées de l'emploi (22% de retraités et 18% de chômeurs). Ces dynamiques associées au déclin démographique fragilisent le dynamisme économique de la CC, qui pourtant gagne des emplois. Elles viennent directement questionner les besoins de main d'œuvre et d'installation des salariés du territoire.

Poids des nouveaux arrivants en fonction de leur rapport à l'emploi

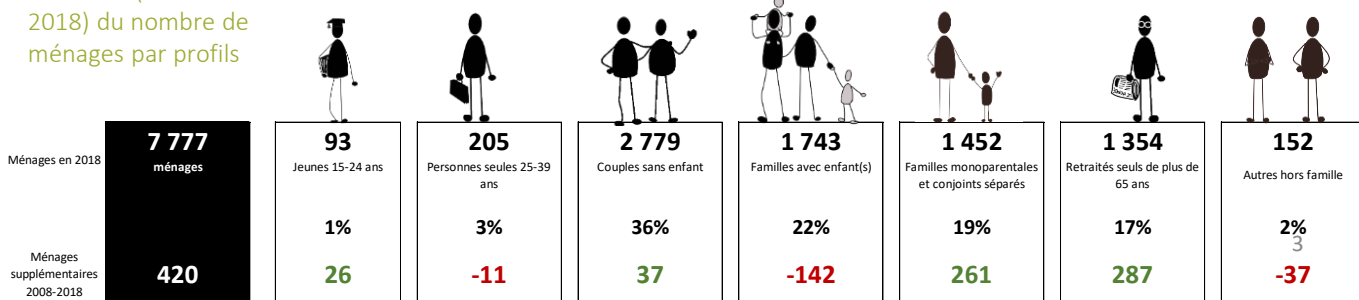
LOT-et-GARONNE	Actifs ayant un emploi	Chômeurs	Retraités ou préretraités
CC du Confluent et des Coteaux de Prayssas	57%	20%	18%
CA Val de Garonne Agglomération	56%	20%	15%
CC des Coteaux et Landes de Gascogne	68%	19%	8%
CA du Grand Villeneuvois	61%	19%	16%
CA d'Agen	60%	19%	15%
CC Porte d'Aquitaine en Pays de Serres	61%	15%	8%
CC Albret Communauté	64%	14%	16%
CC Fumel Vallée du Lot	48%	22%	25%
CC du Pays de Lauzun	56%	20%	22%
CC du Pays de Duras	50%	19%	27%
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord	52%	18%	22%
CC Lot et Tolzac	63%	11%	22%

33,7% des familles monoparentales de la CC BHAP ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté

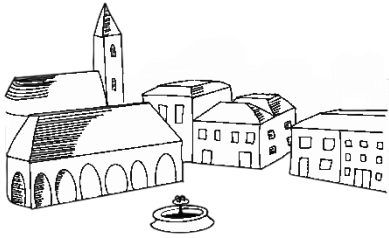
Avec l'affaîsissement quantitatif des besoins en logement, ce sont aussi les typologies des besoins en résidences principales qui ont évoluées. Les besoins en logement sont largement diversifiés. Sur les dix dernières années ce sont essentiellement les familles monoparentales et les séniors isolés qui ont alimenté la croissance des ménages et les besoins en logement. Les jeunes et les couples avec enfant sont quant à eux en repli.

Ce sont des tendances lourdes qu'il faut prendre en compte pour mieux répondre aux parcours résidentiels des habitants. Elles sont d'autant plus importantes que pour les familles monoparentales, les séparations s'accompagnent d'un effet puissant d'appauvrissement. Le développement d'une nouvelle offre de logement tout comme l'évolution du parc existant doivent s'adapter pour pouvoir bien répondre à cette nouvelle donne sociale.

Evolution (2008-2018) du nombre de ménages par profils

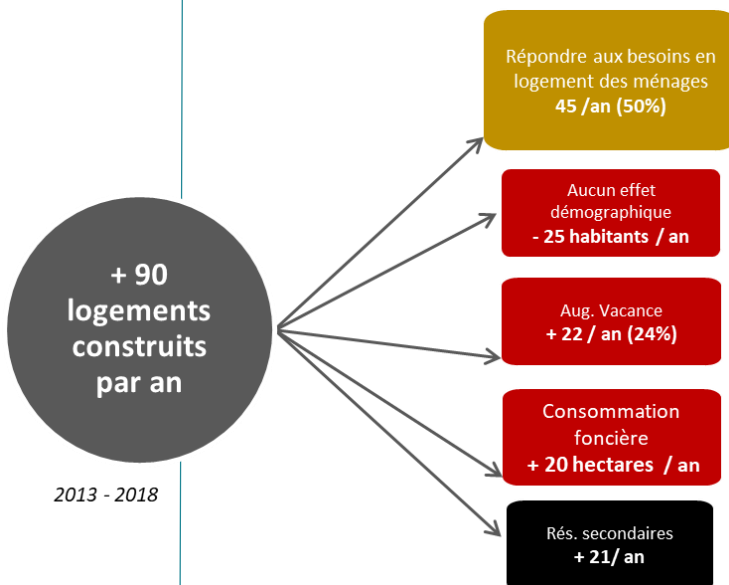


2 - LES PARCS ANCIENS AU CŒUR DE LA STRATÉGIE HABITAT



La dérégulation du marché local de l'habitat et la fragilité des centre-bourgs

Dans ce contexte social et démographique, le développement – au fil de l'eau – de l'habitat n'a pas permis de revenir sur des réalités compliquées du territoire. L'activité de la construction de logements qui a connu une embellie au début des années 2000 sous l'effet des mécanismes nationaux favorables (défiscalisation, crédit...) est aujourd'hui retombée à hauteur de 90 logements construits chaque année. Si elle répond à une demande notamment des familles d'accèsion à la propriété et soutien une partie de l'économie locale, elle reste supérieure aux besoins (autour de 45 logements). Elle participe aussi aux mécanismes de fragilisation des centres-bourgs du territoire et maintient un modèle extensif du développement de l'habitat.



Avec des logements inadaptés (absence de jardins), non rénovés (phénomènes de vacances au-dessus des commerces) ou difficiles à reconquérir (label « Plus beau village de France » de Monflanquin qui pose des contraintes fortes d'évolution des biens), les communes de l'armature souffrent du délaissement et de la paupérisation de leurs centre-bourgs qui peinent à accueillir de nouvelles populations.

La structuration d'une politique habitat à l'échelle intercommunale

La prise de compétence récente ainsi que la mise en place d'une stratégie habitat intercommunale permettra au territoire de s'ouvrir à de nouveaux dispositifs et moyens d'agir sur les problématiques des parcs anciens (ex : devenir un territoire « prioritaire » aux yeux de l'Anah). La CC se lance d'ores-et-déjà dans l'action au travers de :

La définition de stratégies de revitalisation des centres-bourgs

Etudes et réalisations en cours sur les quatre communes « Petites Villes de Demain » : Monflanquin, Cancon, Castillonnès, Villeréal.
Des communes engagées dans des stratégies de reconquête : Monbahus, Castelnaud-de-Gratecambe.

Le déploiement d'outils incitatifs et coercitifs pour agir dans le parc ancien

Lancement d'une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur les communes de Cancon, Castillonnès, Villeréal, Monflanquin, Castelnaud-de-Gratecambe et Monbahus.

L'affirmation d'une stratégie de lutte contre la précarité énergétique

Recrutement d'un chargé de mission TEPOS (conseils et accompagnement des particuliers).
Lancement d'un nouveau PIG.
Partenariats avec France Rénov (CAUE) et Soliha pour travailler en guichet unique.

Le parc ancien est au cœur de la mobilité des ménages,

en 2018, 71% des déménagements s'organisaient dans les logements de plus de 30 ans

Aujourd'hui, il s'agit de bâtir, mettre en œuvre et animer une stratégie habitat en :

Engageant une stratégie de maîtrise foncière

Le repérage des gisements fonciers a été réalisé mais la maîtrise foncière n'est pas encore enclenchée alors qu'elle permettrait de mobiliser les partenaires et lancer des opérations.

Faire front pour lever les difficultés du passage à l'opérationnel

Prendre appui sur l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU pour remobiliser les opérateurs et inscrire ces projets dans une vision d'ensemble. Porter ces projets à l'échelle intercommunale pour élire un interlocuteur unique et jouer collectif.

Définir les moyens techniques et financiers pour engager des démarches sur les situations qui « bloquent ». Encadrer et accompagner les prestataires dans les opérations.

Porter la lutte contre l'habitat indigne à l'échelle intercommunale

Identifier les situations problématiques grâce à l'étude pré-opérationnelle OPAH-RU et outiller pour agir. Mener une réflexion sur la mise en place du permis de louer.



Les défis autour des parcs anciens restent de taille tant les situations de fragilité et les gisements sont nombreux et souvent très complexes.

Des taux de vacance importants et des situations qui s'enkystent

- Pendant que l'on construit 100 logements, 24 autres deviennent vacants (entre 2013 et 2018)
- Près de 60% des logements vacants ont été construits avant la guerre (18% de taux de vacance)
- Un tiers des logements vacants le sont depuis plus de 5 ans

Les bourgs de l'armature sont particulièrement exposés aux mécanismes de délaissement

- Castillonès: 18,4%
- Cancon : 17,8%
- Villeréal : 14,7%
- Monflanquin : 11%

1 643 logements vacants selon les services fiscaux (2020) dont 37% sont vacants depuis plus de 5 ans

Face à cette réalité prégnante du territoire, faire de la remobilisation du parc vacant un levier majeur du développement de l'offre dans les bourgs de l'armature : **tendre vers une contribution ambitieuse à hauteur de 20% du développement des résidences principales (soit environ 10 logements/an).**

22% des ménages (sous le 3ème décile de revenu), dont les dépenses énergétiques pour le logement sont supérieures à 8% des revenus totaux

L'amélioration des performances énergétiques des parcs anciens

- Le poids du parc construit avant 1974 représente 4044 logements soit plus de 50 % des résidences principales.
- Cette tendance démontre une potentielle situation de précarité énergétique importante à l'échelle du territoire. On relève en effet 1679 ménages sous le seuil de précarité énergétique.
- Ces données sont à corréliser avec le mode de chauffage des ménages, plus de 25 % des ménages de la CCHAP se chauffent au fioul.

La lutte contre le mal logement

- Le nombre de logement dégradés en catégorie 7 et 8 est assez important sur le territoire. Cela soulève un enjeu fort d'adapter et d'impulser les politiques habitat de lutte contre l'habitat indigne afin de pouvoir :
 - Repérer et identifier les problématiques d'insalubrités,
 - Lutter contre les marchands de sommeil,
 - Proposer des méthodes incitatives ou coercitives à travers des dispositifs OPAH/RU, PIG, ORI, RHI THIRORI

3 - LES CONTRIBUTIONS SOUHAITABLES DES OPÉRATEURS PUBLICS

Réhabiliter le parc social et proposer des projets d'acquisition-amélioration de 2 ou 3 immeubles pour développer une dizaine de logements de qualité par an

78 logements HLM - 1% des résidences principales (RPLS 2021)

34 demandes en cours pour 5 attributions (SNE 2020)

Sur le territoire, le faible niveau d'offre HLM induit une faible pression sur les demandes et conduit à un report sur le parc social « de fait », dans les parcs privés de moindre qualité. Les centres-bourgs concentrant la plupart des situations fragiles, ils appellent en priorité à la réalisation de logements à prix modérés.

	PRESSION	Demandes	Attributions
CA du Grand Villeneuvois	5,8	554	96
Villeneuve-sur-Lot	6,0	439	73
Sainte-Livrade-sur-Lot	3,7	70	19
Autres communes	11,3	45	4
CC Fumel Vallée du Lot	4,1	128	31
CC Bastides en Haut Agenais Périgord	6,8	34	5
CC Lot et Tolzac	2,5	10	4

Source : SNE – fin 2020

Face à ces besoins de logements de qualité et à coût maîtrisé, la CC BHAP s'est lancée dans :

La réhabilitation d'une partie du parc existant

Domofrance a réhabilité une partie de son parc, important sur la CC.

La réalisation d'opérations communales exemplaires

Des anciens presbytères réhabilités avec la création de logements communaux à Parranquet, Saint-Aubin, La Sauvetat-sur-Lède.

Il s'agit aujourd'hui pour la CC BHAP de :

> Afficher la volonté de produire du logement social

Bien s'accorder sur les « déclarations d'amour » de la part des communes à destination des bailleurs sociaux, produire un discours commun pour convaincre et embarquer les opérateurs HLM.

> Appuyer le développement de l'offre par une mobilisation des opérateurs

Si un règlement d'intervention n'est pas envisagé car la compétence habitat est encore récente, le système de bonification est à travailler et à pousser davantage pour inciter les opérateurs publics à venir sur le territoire.

> Bien cibler les gisements auprès, voire avec, des bailleurs sociaux

Leur mobilisation dépend des ingrédients opérationnels de la sollicitation : prix du bien/foncier, partenariats, sources de financements, inclusion dans un projet plus large (requalification d'espaces publics, réouverture de commerces/services...). Le repérage des gisements peut même s'effectuer avec l'opérateur HLM pressenti, à l'instar des 3 bâtiments repérés dans le centre-bourg de Cancon.

4 - LE DÉFI HABITAT FACE AU VIEILLISSEMENT

1 780 personnes âgées de plus de 80 ans
10,5% de la population
(INSEE 2018)

38% des personnes de plus de 80 ans vivent seules

2 007 retraités à risque de fragilité sociale du régime général.

3,86, le score de fragilité des retraités du régime général

La CC BHAP est à l'image d'un Département où la question du vieillissement de sa population s'impose comme une question majeure aux incidences nombreuses et structurantes notamment sur le champ de l'habitat.

La pyramide des âges et son évolution donne à voir l'effet d'accélération du vieillissement de la population locale. Seules les classes d'âge de plus de 60 ans sont en augmentation.

Avec la montée en âge, ce sont les questions de l'isolement et du maintien à domicile qui se posent quand on sait que 78% de ces personnes âgées isolées habitent dans un logement de plus de 80m².

Majoritairement propriétaires de leurs logements (88% d'entre eux), les seniors ne sont pourtant pas dépourvus de difficultés financières et sociales comme en atteste le score de fragilité sociale de la CC BHAP.

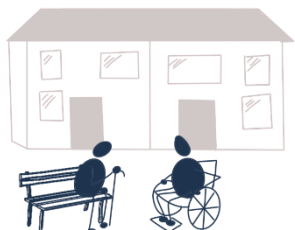
Ces réalités sont exigeantes quand il s'agit d'accompagner les seniors pour adapter leur logement, elles le sont encore plus quand il s'agit de construire de nouvelles solutions habitat favorables à un maintien ou une meilleure inclusion des seniors à la cité. Sur ce registre, la CC BHAP dispose d'un niveau d'équipement correct, légèrement supérieur à la moyenne départementale.

INSEE 2018 - population / CD47

	EHPAD privés associatifs	EHPAD publics Autonomes	EHPAD publics rattachés à EPS	Résidences autonomie	Total places dédiées	nb de places pour 100 PA de plus de 80 ans
EST	116	736	467	104	1 423	15
CA du Grand Villeneuvois	116	173	195		484	11
CC des Bastides en Haut-Agenais Périgord		306		20	326	18
CC Fumel Vallée du Lot		75	272	48	395	16
CC Lot et Tolzac		182		36	218	36

Face à ces réalités, la CC BHAP compte recenser les besoins grâce à l'étude d'OPAH-RU et le PIG

Ces programmes d'amélioration de l'habitat permettront de mettre en lumière les situations qui appellent à des réponses ajustées : adaptation des logements, besoin d'accompagnement, rompre avec l'isolement, payer moins cher...



Avec cette étude ce sont aussi 4 sujets prioritaires qui sont d'ores et déjà identifiés comme des axes de travail pour aller plus loin :

> Offrir du choix pour une nouvelle étape dans les parcours résidentiels

Pour l'accompagner au mieux cette nouvelle étape dans le parcours résidentiel de personnes âgées de plus en plus nombreuses sur le territoire, la collectivité doit donner le choix. L'habitat inclusif est une solution et d'autres formules sont à développer pour combler une majorité des besoins actuels et surtout à venir.

> Nouer des partenariats avec des acteurs médico-sociaux

Le maintien à domicile mais aussi le déploiement d'offres nouvelles et innovantes de type habitat inclusif appellent la collectivité à se rapprocher des professionnels de santé et sociaux. L'avancée en âge s'organise dans le logement mais aussi dans l'accompagnement.

> S'assurer que la programmation sociale prenne en compte le besoin en logements adaptés

Même s'il est possible et qu'il existe des outils adéquats, adapter l'existant peut s'avérer complexe et coûteux alors même que la demande est forte pour les personnes qui ne sont pas à mobilité réduite. L'enjeu de l'adaptation du parc doit plutôt être pris en compte dans la programmation de nouvelles opérations sur le territoire.

> Soutenir les projets d'habitat inclusif notamment à travers l'appel à projet du département

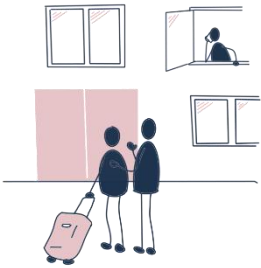
Monflanquin

- Porteur de projet :
Commune et EPCI
- Capacité :
8 places à destinations des PA
- Livraison :
2024

Monbahus

- Porteur de projet :
Commune
- Capacité :
8 places à destinations des PA

5 - LES MÉNAGES À NE PAS OUBLIER



Habitat Jeunes

Plus de 700 jeunes habitaient en logement « autonome » sur la CC BHAP. (INSEE 2018)

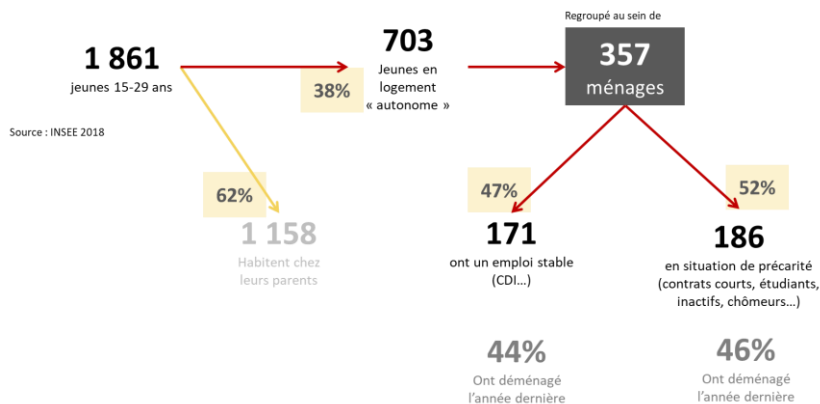
Le logement des jeunes

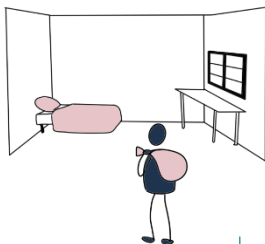
Un manque de logements locatifs

Jeunes salariés ou étudiants, leurs faibles ressources exigent des solutions peu chères et répondant à un besoin en mobilité forte (logement de petite taille, peu cher, meublé...).

Les parcs locatifs privés et publics actuels ne permettent pas de répondre à cette demande et d'offrir de bonnes conditions d'habitat aux jeunes. La demande en locatif étant saturée, elle ne permet pas de souplesse, ni de turn over assez importants pour s'adapter à la demande de ce public spécifique.

Quelques solutions dédiées existent tel que le dispositif « Apprentoit » (2 logements) et 2 bungalow meublés (« bail atypique ») à Monflanquin, mais elles ne suffisent pas pour répondre à l'entièreté des besoins des jeunes.





Les besoins des saisonniers : sans logements, pas de recrutements

Ce sont les entreprises des secteurs agricoles, agro-alimentaires et touristiques qui recrutent chaque saison une main d'œuvre nécessaire à leur activité. Si elles proposent un emploi, elles disposent rarement de l'offre de logement adaptée (temporaire, peu chère, meublée, reliée au lieu d'emploi...) et cela pèse sur le recrutement.

Les saisonniers arrivent souvent du tissu urbain, sans véhicule. Ils ont donc besoin de se loger à proximité de leur lieu de travail, dans des petits logements meublés, chambre en colocation...

Face à ce manque, les élus du territoire tentent de proposer chaque année des solutions d'accueil et d'hébergement temporaires, notamment à Monflanquin. Beaucoup de ces saisonniers (notamment agricoles) sont itinérants et ont tendance à s'installer de façon plus ou moins durable sur le territoire, ce qui pose également des enjeux de cohabitations.

La commune de Monflanquin organise chaque année l'accueil des saisonniers en itinérance sur le territoire. Cette solution « bricolée » et temporaire pallie au manque d'autres solutions adaptées sur le territoire.

Pour les jeunes et les saisonniers, il s'agit de :

> Prendre en compte le besoin en logement temporaire dans la stratégie habitat intercommunale

La prise de compétence habitat récente de la CC est une opportunité d'inscrire la prise en compte de ces publics spécifiques dans le calibrage des besoins futurs.

> Développer une offre locative de qualité

Le manque d'offre locative sur le territoire est un frein à l'accueil de saisonnier mais également à la décohabitation et/ou à l'installation des jeunes ménages sur le territoire.

> Prendre appui sur les programmes animés pour proposer des offres adaptées

L'étude d'OPAH-RU et le PIG devront permettre de proposer une offre qualitative et accessible pour tous les publics du territoire.